

залучення неповнолітніх до громадської діяльності, сприяють соціальній реабілітації дітей, які вступили в конфлікт із законом та є ефективним соціальним механізмом, який дає змогу відновити фізичний, психологічний і соціальний статус дитини при значній економії коштів на це та сприяє запобіганню дитячої злочинності в цілому. І саме шляхом подальших активних заходів система ювенальної юстиції в Україні буде ефективною в аспекті попередження злочинності неповнолітніх.

Список використаних джерел:

1. Бочкор Н.П. «Зелені кімнати»: рекомендації до обладнання / Н.П. Бочкор, О.В. Даценко та ін. – К. : ТОВ «Агентство «Україна», 2012. – 28 с.
2. Ведерникова О.Н. Современные тенденции развития ювенальной юстиции за рубежом / О.Н. Ведерникова – 2005. – № 3. – С. 43-47.
3. Крестовська Н.М. Ювенальна юстиція: навчальний посібник / Н.М. Крестовська [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <https://goo.gl/3uh9J4>
4. Михайлова І.М. Ювенальна юстиція в системі запобігання злочинам неповнолітніх : 12.00.08 : автореф. дис. канд. юрид. наук / Михайлова Ілона Миколаївна ; Нац. акад. внутр. справ МВС України. – К., 2015. – 20 с.

Науковий керівник: старший викладач Ілько С.А.

Журавель Юлія Миколаївна

студентка VI курсу

факультету міжнародно-правових відносин

Національного університету «Одеська юридична академія»

ДОСЛІДЖЕННЯ СПОСОБІВ ВЧИНЕННЯ ЗЛОЧИНІВ У СФЕРІ ОБІГУ ЖИТЛОВОЇ НЕРУХОМОСТІ: ПОРІВНЯННЯ ВІТЧИЗНЯНИХ ТА ЗАРУБІЖНИХ РЕАЛІЙ

Злочини в сфері обігу житлової нерухомості завоювали статус топ-теми після фінансової кризи. Економічний колапс став причиною застою на ринку нерухомості, тінізації багатьох процесів в ньому і як наслідок – неможливості ведення ефективної боротьби з шахрайством в окресленій сфері. Статистичні дані останніх років залишаються невтішними, а враховуючи сучасні економічні умови та ціни на житло, це середовище зберігає свою привабливість для ведення злочинної діяльності.

На думку О. В. Дикого, важливу роль для вивчення злочинності в сфері обороту житлової нерухомості відіграє дослідження способу вчинення злочину, під яким варто розуміти систему дій з його підготовки, скоєння і приховування, детерміновану умовами зовнішнього середовища і психологічними якостями особи, пов'язаними з вибіркоким використанням відповідних засобів та умов місця і часу [3, с. 40]. На наше глибоке переконання, детальний аналіз та ретельне вивчення способів вчинення таких злочинів допоможе усунути причини й умови їх скоєння, що в свою чергу, як слушно зазначає Ю. Д. Батан, сприятиме ефективній превенції [2, с. 630].

Глобалізаційні процеси, інтернаціоналізація та феномен транснаціональної злочинності обумовлюють зростання значення вивчення і використання зарубіжного досвіду в сфері боротьби зі злочинністю в області обороту нерухомості.

Сучасні вітчизняні кримінологічні дослідження в окресленій галузі свідчать про те, що до основних і найбільш часто існуючих способів вчинення злочинів належать наступні.

Спонукання особи до укладення цивільних правочинів купівлі нерухомості з умовою доплати чи обміну меншої за площею. В основному, потенційними чи реальними жертвами у даному випадку стають представники малозабезпечених верств населення, які мають комунальну заборгованість чи проблеми з алкоголем. Злочинці зазвичай використовують безпорадне матеріальне становище особи для введення її в оману.

Існують випадки, коли шахраї розміщують оголошення продажу нерухомості в мережі Інтернет чи ЗМІ за відсутності реального наміру укладення цивільно-правового договору. Злочинцями можуть виступати як безпосередні власники чи орендарі майна, так і ті, хто не має ніякого стосунку до нього, а використовує фото, які було розміщено в справжніх оголошеннях на інших сайтах. Спонукаючи потерпілого сплатити певну суму коштів на підтвердження своїх намірів (зазвичай у формі авансу), правопорушники спекулюють фактом високого попиту на квартиру чи будинок. Після досягнення своєї мети і заволодіння грошима злочинець, як правило, зникає. Також, варіацією даного способу є той випадок, коли злочинцем виступає представник продавця житла (ріелтор), або особа, яка видає себе за нього [3, с. 42].

Окремим способом є той, коли отримання права власності на житловий об'єкт спрямований шляхом посягання на житло особи яка померла. Воно можливе способом підробки заповіту, чи укладення договорів на розпорядження чи купівлі-продажу майна. Аналіз судової практики свідчить про те, що шахраї нерідко звертаються до суду з позовами про визнання дійсності такого виду правочинів, представляючи суду неправдиві показання свідків чи інші фальшиві докази.

Також, нерідко трапляються випадки, коли злочинці викрадають особисті документи осіб й після заволодіння ними й підробки, представляються власниками майна, укладаючи договори купівлі-продажу. Особливу групу ризику в даному разі становлять особи, які з різних причин не проживають у своїх домівках протягом тривалого періоду часу.

Часто трапляються ситуації, коли шахраї пропонують укласти договори міни з доплатою. Альтернативою обміну зазвичай слугує орендована злочинцем квартира чи будинок. Очевидно, що після передання права власності потерпіла особа не отримує обіцяного їй житла.

Окремо слід виділити такий спосіб вчинення злочину, як використання безпорадного стану потерпілого: фізичні чи психологічні вади, які в той же час не виключають дієздатності особи. Групу ризику в даному випадку складають люди похилого віку, іноземці, які не володіють мовою і т.д. Правопорушники вводять таких осіб в оману щодо умов договору – пропонують укласти договір довічного утримання, коли *de-facto* укладають договір дарування. Як правило, в таких ситуаціях метою є заволодіння правом власності на житловий об'єкт.

Досліджуючи окреслену проблематику в зарубіжному досвіді, ми прийшли до наступних висновків. Зважаючи на особливості побудови механізму правового регулювання суспільних відносин, пов'язаних із переходом права власності на нерухоме майно, вчинення злочинів в сфері обігу житлової нерухомості представляється достатньо проблематичною задачею. Зазвичай, окрім сторін договору існують треті особи, які тим чи іншим чином задіяні на певних етапах укладення та виконання даного виду правочинів, – це можуть бути нотаріуси чи банківські установи. Однак, правоохоронними органами ряду європейських країн, США, Канади й Індії відзначається зростання рівня злочинності в сфері житлової нерухомості, коли придбання прав на житло відбувається за допомогою коштів іпотечного кредитування. Перш за все, це пояснюється тим, що за кордоном, придбання житла в кредит є достатньо звичним та популярним явищем, а правове регулювання даних відносин не завжди є досконалим, що й дозволяє злочинцям користуватися цими перевагами.

Так, найбільш часто трапляються випадки, коли шахраї вивчають відкриту кредитну історію своїх потенційних жертв, знаходять осіб у яких є високі заборгованості за кредитними виплатами й недостатній рівень доходів для їх погашення. Правопорушниками в даних ситуаціях є фінансові страхові компанії, які обіцяють потерпілим врятувати їх від виселення з житла шляхом надання безвідсоткових займів у випадку тимчасового передання права власності на житло з метою швидкого погашення їх боргів, з обіцянкою можливого подальшого проживання в будинку. Зазвичай, такі страхові фінансові компанії реалізують житло одразу ж після отримання права власності.

Нерідко зловмисники викрадають і використовують особисті документи потерпілих для того, щоб отримати кредит в банку. Злочинець буде використовувати підроблені документи, щоб видати себе за власника будинку чи факту переходу права власності будинку до нього задля отримання іпотеки. Зазвичай, об'єктом застави виступає нерухоме житлове майно. Зловмисники віддають перевагу тим об'єктам житлової нерухомості, які не перебувають під заставою і мають чисту кредитну історію. Отримавши банківські кошти, злочинці зникають, а особа на ім'я якої було оформлено кредит і яка не може його виплатити стикається з тим, що її будинок/квартира переходить у власність банку, а сама вона підлягає виселенню.

Цікавими є випадки, коли шахраї, які є орендарями, підробляють підписи власника нерухомого майна та службовців банківських установ і також отримують кредити під заставу житла, після чого зникають, а останнє переходить у власність кредитуючих установ, які зазвичай заздалегідь знають про неправомірність даних правочинів і є співучасниками даних злочинних схем.

Достатньо популярними за кордоном є навчальні семінари щодо житлового інвестування. Однак, часто вони проводяться з метою заволодіння чужим майном. Зазвичай, запрошення на такі заходи друкуються в сумнівних виданнях, пропонуються в телефонному режимі або надходять на електронну адресу. На таких семінарах лекторам виступають так звані «інвестиційні експерти» або «успішні багатії». В кінці лекції, модератором пропонується можливість здійснення інвестування в різноманітні уявні проекти шляхом передання права власності на житло потерпілих.

Як і в нашій вітчизняній судовій практиці, так і в зарубіжній, статистичні дані вказують, що популярним способом вчинення злочину є той, де зловмисники використовують Інтернет для розміщення неправдивих оголошень про продаж житла за умови здійснення авансових платежів зважаючи на високий рівень попиту.

Порівнюючи злочини в сфері обігу житлової нерухомості, які вчиняються в Україні і за кордоном, можна зробити висновок, що в останніх правопорушниками зазвичай виступають фінансові страхові компанії, які діють у змові разом з шахраями, а також організовані злочинні групи. Очевидним є факт, що вибір того чи іншого способу вчинення злочину у цій сфері детермінований багатьма причинами, основними з яких є пробіли в праві та недосконалості правового регулювання суспільних відносин, юридичні знання самих злочинців у сфері обігу житлової нерухомості, особистісні (моральні та ціннісні) якості правопорушників, особистість потерпілих, а також окремі умови, які сприяють скоєнню злочину. Вивчення і зарубіжного досвіду у способах вчинення даних злочинів і

методів їх попередження та боротьби, мають позитивний потенціал для врахування вітчизняними теоретиками та практиками з метою вироблення ефективного та дієвого превентивного механізму й недопущення зростання рівня злочинності.

Список використаних джерел

1. Youshea A. Berry. REAL ESTATE FRAUD [Електронний ресурс] / Youshea A. Berry – Режим доступу до ресурсу: https://www.americanbar.org/newsletter/publications/law_trends_news_practice_area_e_newsletter_home/realestatefraud101.html.
2. Батан Ю. Д. Вплив превентивного механізму права на неправомірну поведінку // Правовий вплив на неправомірну поведінку: актуальні грані : монографія / за ред. проф. О. В. Козаченка, проф. Є. Л. Стрельцова. – Миколаїв : Іліон, 2016. – С. 625-642.
3. Дикий О.В. Кримінологічна характеристика способів вчинення шахрайств в сфері обороту житлової нерухомості // Часопис Академії адвокатури України: електрон. наук. фах. вид. / Акад. адвокатури України. – К.: 2014. – Том 7. – № 2(23). – С. 33-40.

Науковий керівник: к.ю.н., доцент Дикий О.В.

Мокряк Марія Олегівна

*аспірант кафедри кримінології та кримінально-виконавчого права
Національного університету «Одеська юридична академія»*

ДЕЯКІ АСПЕКТИ ВПЛИВУ ЗАСОБІВ МАСОВОЇ ІНФОРМАЦІЇ НА ФОРМУВАННЯ КРИМІНАЛЬНОЇ СУБКУЛЬТУРИ

Як відомо, основними способами криміногенного впливу ЗМІ на особистість є: 1) інформування про методи та способи вчинення злочинів; 2) використання ненормативної лексики; 3) пропаганда насильства, жорстокості; 4) романтизація злочинності, героїзація злочинності; 5) активна реклама алкогольної продукції; 6) створення та розвиток кримінальної субкультури; 7) формування негативної думки про державні, в тому числі і правоохоронні органи [1, с. 12-13].

Як зазначає В. М. Дрьомін, одним із самих недосліджених механізмів зворотного впливу злочинності на суспільство є вплив засобів масової комунікації. Сформувалося специфічне соціально-психологічне явище, яке можна назвати «інформзлочинність» – та злочинність, образ якої створений